



Medienmitteilung

Marktmieten im 1. Quartal 2023

Sperrfrist: Keine

Zürich, 28. April 2023

Mietpreise für Wohnungen bei Neubauten stabil – bei Altbauten leicht höher

Im 1. Quartal 2023 zeigen sich die Wohnungsmieten bei Neuabschlüssen schweizweit unverändert, während es bei Altbauten zu einem geringen Anstieg kommt. Die Mieten für Büroflächen sind leicht höher.

Die Marktmieten für Neuabschlüsse bei Altbauwohnungen legen in der Schweiz im 1. Quartal 2023 zum Vorquartal um 0,5 Prozent zu, während Neubauwohnungen über den gleichen Zeitraum keine Veränderung aufweisen. Verglichen mit dem Vorjahresquartal sind Mieten sowohl bei Altbauwohnungen als auch bei Neubauwohnungen um 0,3 Prozent höher. Dies zeigen Auswertungen von FPRE.

Im regionalen Vergleich fällt auf, dass bei Altbauten nur die Region Genfersee zum Vorquartal tiefere Mietpreise (-0,3%) registriert. Die höchsten Mietpreisanstiege können hingegen in den Regionen Jura (+1,9%), Ostschweiz (+1,0%), Mittelland (+0,7%) und Zürich (+0,6%) beobachtet werden.

Nachfragedruck aktuell noch zu gering

Die Wohnungsleerstände in der Schweiz sinken seit dem Höhepunkt im Jahr 2020, parallel dazu hat die Zahl der Angebote von Mietwohnungen deutlich abgenommen.

Weshalb es dennoch nicht flächendeckend zu höheren Marktmieten gekommen ist, erklärt Stefan Fahrländer von FPRE wie folgt: «In vielen Regionen bestehen nach wie vor hohe Überkapazitäten, wodurch die Vermieter nur begrenzten Spielraum für Mietzinserhöhungen haben. Daneben könnten die eingetrübten konjunkturellen Aussichten gewisse Haushalte dazu veranlassen, einen Umzug zu verschieben, was die Nachfrage reduzieren würde. Der Nachfragedruck scheint also noch zu gering, um die Marktmieten signifikant zu bewegen. Dies dürfte sich in den kommenden Monaten jedoch ändern.»

Büromarkt mit regionalen Unterschieden

Die Vertragsmieten bei Neuabschlüssen von Büroflächen legen zum Vorquartal um 0,5 Prozent zu. Zum Vorjahresquartal sind die Mietpreise in der Schweiz stabil (+0,1%).

Je nach Region fällt die Entwicklung zum Vorjahresquartal hingegen unterschiedlich aus: In der Region Genfersee (+5,7%) geht es deutlich aufwärts, während in der Ostschweiz (-4,1%) in Basel (-2,2%) und im Mittelland (-1,1%) ein Rückgang der Büromieten zu beobachten ist.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

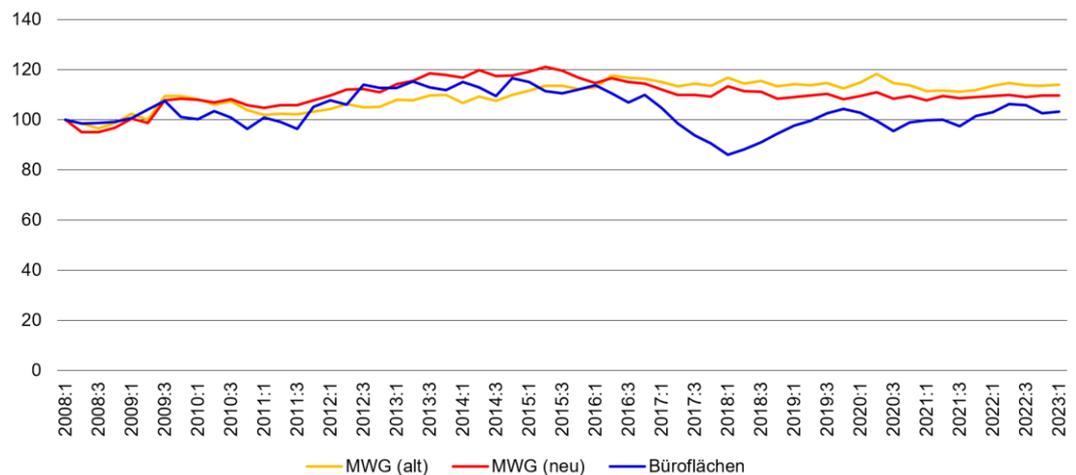
+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

Weitere Standorte:
Bern / Frankfurt am Main

FPRE erwartet für 2023 mehrheitlich seitwärts tendierende Büromieten. In den Grosszentren und insbesondere an überdurchschnittlichen Mikrolagen dürfte die Nachfrage aber weiterhin hoch sein, leicht steigende Marktmieten sind dort wahrscheinlich.

Marktmieten- und Baulandpreisindizes von Renditeimmobilien: Fahländer Partner Raumentwicklung (FPRE) veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von neu abgeschlossenen Mietverträgen. Es liegen Indizes für Mietwohnungen (Altbau und Neubau), Büroflächen (Neubau) sowie Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG und Bürohäuser vor.

Abbildung 1: Entwicklung Wohnungs- und Büroabschlussmieten (Schweiz) seit 2008



Anmerkung: Indexiert, 1. Quartal 2008 = 100.

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahländer Partner. Datenstand: 31. März 2023.

Tabelle 1: Entwicklung der Mieten von Neuabschlüssen von Wohnungen, 1. Quartal 2023

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-0.7%	-0.9%	-1.1%	-0.3%
Jura	0.7%	2.3%	-1.3%	1.9%
Mittelland	-0.2%	0.4%	-0.2%	0.7%
Basel	-1.6%	-0.1%	-1.8%	0.2%
Zürich	1.1%	-0.2%	2.1%	0.6%
Ostschweiz	0.9%	0.6%	1.2%	1.0%
Alpenraum	1.8%	-0.2%	1.9%	0.0%
Südschweiz	-0.6%	-0.1%	-0.9%	0.0%
Schweiz	0.3%	0.0%	0.3%	0.5%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahländer Partner. Datenstand: 31. März 2023.

Tabelle 2: Entwicklung Mieten von Neuabschlüssen von Büroflächen, 1. Quartal 2023

	Büroflächen Neubau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	5.7%	-1.3%
Mittelland	-1.1%	-0.8%
Basel	-2.2%	3.5%
Zürich	-0.4%	2.0%
Ostschweiz	-4.1%	-2.5%
Südschweiz	-0.4%	-5.0%
Schweiz	0.1%	0.5%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2023.

Methode:

<https://fpre.ch/wp-content/uploads/2020/08/methodenpapier-immo-indizes.pdf>

Indexreihen:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2023_1Q.xlsx

Indexreihen auf Ebene MS-Region können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung.

Rückfragen bitte an:

- Dr. Stefan Fahrländer, Partner, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, js@fpre.ch, +41 44 466 70 00

Über Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ist ein privates, unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Sitz in Zürich.

Mit seinem interdisziplinären Team bearbeitet FPPE Themen der räumlichen Entwicklung, mit speziellem Fokus auf die ökonomische und demographische Dynamik des genutzten bzw. nutzbaren Raums. Seit der Gründung im Jahr 2006 bilden Forschung, Produktentwicklung und massgeschneiderte Analysen für Kunden die Schwerpunkte der Tätigkeit. Dabei stehen Immobilien oftmals im Zentrum der Betrachtungen.

Zur Sicherstellung der Nähe zur Forschung nimmt FPPE an wissenschaftlichen Kongressen teil, publiziert und lehrt in der beruflichen Praxis sowie im Hochschulbereich.

Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPPE eine der grossen immobilienökonomischen Applikationen für die Schweiz, das Fürstentum Liechtenstein und Deutschland.